

# Das neue Baulandbeschaffungsgesetz in der Deutschen Bundesrepublik

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **29 (1954)**

Heft 1

PDF erstellt am: **26.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102632>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

zu seinen Lasten übernimmt. Dazu wird er jährlich eine Summe von 84 000 Franken zur weiteren Förderung des Wohnungsbaues ausgeben, ein relativ kleiner Betrag!

Das Gesetz sieht weiter vor, daß alle jene, welche mit dem so verbilligten Gelde bauen, bestimmte steuerliche Erleichterungen genießen; so kommt die Handänderungssteuer in Wegfall, desgleichen die kantonale Steuer auf dem Ertrag der Liegenschaften usw.

Das kürzlich angenommene Gesetz bringt auch die Schaffung einer beratenden kantonalen Wohnungskommission, in welcher Hausbesitzer, Mieter, Genossenschaften usw. vertreten sind. Es ist vorgesehen, daß diese Kommission bei der Verwirklichung des neuen Gesetzes den Behörden beratend zur Seite stehen soll.

Wie wirkt sich nun praktisch diese neuartige Aktion zur Förderung des Baues verbilligter Wohnungen aus? Die Behörden erreichen durch diese Mittel eine Verbilligung von 22 bis 25 Prozent der Mieten. Vergleichsweise sei erwähnt, daß die in verschiedenen Städten an Genossenschaften ge-

währten Subventionen 15 bis 20 Prozent betragen. Dies genügt aber, um eine genossenschaftliche Bautätigkeit auszulösen!

Eines stimmt indessen bei der ganzen Aktion nachdenklich. Zwischen den Banken und den Versicherungsgesellschaften besteht ein Gentleman's Agreement, wonach kein Geld unter 3 Prozent für Hypotheken abgegeben werden soll. Das Abkommen bezweckt, einem weiteren Zerfall der Zinssätze entgegenzuwirken, nicht zuletzt auch im Hinblick auf unsere Sparer und unsere Rentner. Bereits befinden sich in der Schweiz viele Rentner und Sparer in einer bitteren Lage, niemand hat sie für die Abwertung ihrer Sparanlagen entschädigt, niemand kümmert sich darum, daß sie immer weniger Zinserträge aus ihren Spargeldern bekommen. Das Sparen wird langsam uninteressant — eine gefährliche Entwicklung! Vergessen wir nicht: die wirtschaftliche Stärke der Schweiz beruht nicht zuletzt darauf, daß die Schweiz das Land der Sparer ist!

## Das neue Baulandbeschaffungsgesetz in der Deutschen Bundesrepublik

Am 11. Juni 1953 hat der deutsche Bundestag nach dreijährigen Vorarbeiten das Baulandbeschaffungsgesetz verabschiedet. Damit ist für den sozialen Wohnungsbau der Deutschen Bundesrepublik eine bundeseinheitliche Handhabe gegeben, um das notwendige Bauland dort zu beschaffen, wo es am zweckmäßigsten ist. Mit diesem Gesetz ist ein eindeutig geltendes Enteignungsrecht geschaffen worden, nachdem die Vorkriegsbestimmungen auf diesem Gebiete weitgehend unsicher geworden waren und zu vielerlei langwierigen Prozessen geführt hatten.

Die wesentlichsten Bestimmungen des Gesetzes sind folgende:

*Die Enteignung ist zur Förderung des Wohnungsbaues zulässig, und zwar zur Beschaffung*

a) von Gelände für Gebäude, deren Nutzfläche ausschließlich oder überwiegend Wohnzwecken dient; dabei darf die einzelne Wohnung keine größere Wohnfläche als 120 Quadratmeter haben, wenn nicht im Einzelfall die wirtschaftliche Grundrißgestaltung eine größere Wohnfläche rechtfertigt;

b) des für diese Gebäude üblichen Garten- und Wirtschaftslandes sowie der Flächen für die zu ihnen gehörigen Nebenanlagen;

c) von Gelände für öffentliche Gebäude, andere öffentliche Verkehrs- und Grünflächen;

d) von Ersatzland für Personen, die mit ihrer Berufs- oder Erwerbstätigkeit ganz oder zum Teil auf das enteignete Grundstück angewiesen sind.

*Die Enteignung muß in allen Fällen dem Wohle der Allgemeinheit dienen.*

Der Enteignung nach a und b unterliegen nur unbebaute Grundstücke, Grundstücke, auf denen die früher vorhandenen Gebäude zerstört oder beschädigt sind, und Grundstücke mit geringfügiger Bebauung. In diesen Fällen ist die Enteignung nur zulässig, wenn die beabsichtigte Verwendung in Fluchtlinienplänen, Bebauungsplänen oder städtebaulichen Plänen vorgesehen oder zugelassen ist oder nach pflichtgemäßem Ermessen der für die Ortsplanung zuständigen Aufsichtsbehörde mit einer geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes vereinbar ist.

Die Enteignung ist nur zulässig, wenn der Antragsteller den Nachweis erbringt, daß er sich vergeblich ernsthaft um

den freihändigen Erwerb von geeignetem Baugelände bemüht hat.

Die Enteignung darf nur zugunsten eines Bauwilligen erfolgen, der in der Lage ist, das Grundstück binnen eines Jahres zu verbauen beziehungsweise dem Enteignungszwecke zuzuführen. Die Enteignung zugunsten einer Gemeinde ist auch dann zulässig, wenn die Gemeinde nachweist, daß sie das zu enteignende Gelände der Wiederbebauung zuführen oder baureif machen wird. Die Gemeinde hat in diesen Fällen das enteignete Grundstück binnen zweier Jahre nach der Besitzergreifung als Bauland an Bauwillige oder als Ersatzland ohne Gewinn zu veräußern. An Stelle der Veräußerung genügt die Bestellung eines Erbbaurechtes an dem Grundstück.

Die Enteignung kann auch zugunsten von Privaten erfolgen.

Der Grundstückseigentümer kann die Enteignung dadurch abwehren, daß er glaubhaft macht, daß er das Grundstück binnen angemessener Frist bebauen und mit den Bauarbeiten *binnen eines Jahres* beginnen wird.

*Die Enteignung hat grundsätzlich gegen Entschädigung zu erfolgen.* Die Entschädigung umfaßt den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust und andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile. Bei der Ermittlung des Wertes des zu enteignenden Grundstückes ist von den Wertverhältnissen am 17. Oktober 1936 auszugehen. Die in der Zwischenzeit eingetretenen Wertänderungen sollen grundsätzlich berücksichtigt werden. Der unverdiente Wertzuwachs, der nicht auf eigene Leistungen des Eigentümers zurückzuführen ist, darf nicht bewertet werden. Die Entschädigung darf den im Zeitpunkte der Enteignung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielenden Preis (gemeinen Wert) nicht übersteigen. Die Enteignung ist grundsätzlich in einer Kapitalsumme zu leisten. Es kann jedoch auch eine Entschädigung durch Bestellung oder Übertragung von Wohnungseigentum, Teileigentum, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht an dem zu enteignenden Grundstück oder einem andern Grundstück, das dem durch Enteignung Begünstigten gehört, geleistet werden. Die Entschädigung kann auf Antrag in Land festgesetzt werden. *Auf Antrag muß Ersatzland* in folgenden Fällen zugewiesen werden:

1. Wenn durch die Enteignung ein landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Familienbetrieb gefährdet wird;

2. wenn ein im Eigentum einer Religionsgesellschaft des öffentlichen Rechts stehendes Trümmergrundstück enteignet wird und das frühere Gebäude bis zur Zerstörung unmittelbar kirchlichen Zwecken gedient hat;

3. wenn durch die Enteignung ein Pachtverhältnis über kleingärtnerisch dauernd genutztes Land aufgehoben wird.

Das Gesetz enthält eingehende *Verfahrensvorschriften*. Zur Durchführung der Enteignung ist die höhere Verwaltungsbehörde zuständig. Der Enteignungsantrag ist bei der Gemeinde, in deren Gebiet das zu enteignende Grundstück liegt, einzureichen. Beteiligte im Enteignungsverfahren sind der Antragsteller und alle jene, welche an dem zu enteignenden Grundstück beziehungsweise dem Ersatzland bürgerliche Rechte besitzen sowie die Gemeinde. Das Enteignungsverfahren soll nach Abführung einer mündlichen Verhandlung beschleunigt durchgeführt werden. Die Enteignungsbehörde hat auf eine Einigung zwischen den Beteiligten hinzuwirken. Ist die sofortige Ausführung der beabsichtigten Maßnahme aus Gründen des allgemeinen Wohles geboten, so kann die Enteignungsbehörde den Antragsteller auf Antrag im Laufe des Verfahrens durch Beschluß in den Besitz des in Frage kommenden Grundstückes einweisen, wodurch der Eingewiesene die Möglichkeit hat, das Bauvorhaben sofort in Angriff zu nehmen.

Die Entscheidungen der Enteignungsbehörden (Verwaltungsbehörden) können binnen 14 Tagen nach Zustellung durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden; über einen solchen Antrag entscheidet das Landgericht

(Zivilgericht) endgültig. Gegen die Entscheidungen der Landgerichte gibt es eine Revision an die Oberlandesgerichte, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 50 D-Mark übersteigt. Die Landgerichte und Oberlandesgerichte entscheiden in eigens gebildeten Baulandkammern, die aus drei Richtern des Landgerichtes und zwei beamteten Richtern der Verwaltungsgerichte bestehen. Diese Lösung wurde gewählt, weil über die Enteignung als Verwaltungsakt die deutschen Verwaltungsgerichte zu entscheiden hätten, während für Streitigkeiten über die Entschädigung nach der Verfassung der westdeutschen Bundesrepublik die Zivilgerichte zuständig sind. Um einen zweifachen Rechtsweg zu vermeiden, wurde ein einheitliches Verfahren geschaffen. Handelt es sich um Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung, so hat das Oberlandesgericht die Revision unter Darlegung seiner Rechtsauffassung dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorzulegen.

Der enteignete frühere Eigentümer kann verlangen, daß das enteignete Grundstück zu seinen Gunsten wieder enteignet wird (Rückenteignung), wenn die Gemeinde nicht binnen zweier Jahre das enteignete Gelände dem vorgesehenen Zwecke zugeführt oder als Bauland oder Ersatzland veräußert hat, ferner, wenn der durch die Enteignung Begünstigte oder sein Rechtsnachfolger mit dem Bau nicht binnen eines Jahres begonnen hat oder innerhalb eines weiteren Jahres nicht wenigstens das Sockelgeschoß mit Decke fertiggestellt worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tage der Besitzeinweisung des Begünstigten.

(Aus «Mitteilungen des Österreichischen Verbandes»)

## Viertausend rationalisierte Wohnungsküchen in Dänemark

Von der Gemeinschaftsorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften in Dänemark ist auf dem Gebiet der praktischen Gestaltung von Kücheneinrichtungen — Elementküchen — viel geleistet worden. Unter Elementküchen versteht man aus genormten Einzelteilen eingerichtete Küchen, die ein beliebiges Auswechseln gestatten und durch eine große Zahl von Kombinationsmöglichkeiten praktisch jeden individuellen Wunsch erfüllen. Es versteht sich, daß solche Küchen-

einrichtungen nur dann billig geliefert werden können, wenn sie in ausreichend großen Serien angefertigt werden. Durch die erwähnte Gemeinschaftsorganisation der vier großen Wohnungsbaugesellschaften ist das jetzt möglich geworden. Die neuen Elementküchen werden nämlich in insgesamt vier-tausend Wohnungen eingebaut. Gleichzeitig bieten sich so umfangreiche praktische Erfahrungen, die zu weiteren Vereinfachungen und Verbesserungen führen.

## DIE SEITE DER FRAU

### Beitrag an das Institut für Hauswirtschaft

Der *Stadtrat von Zürich* beantragt dem Gemeinderat, dem Schweizerischen Institut für Hauswirtschaft in Zürich einen einmaligen Beitrag von 5000 Franken zu gewähren. Der Weisung des Stadtrates ist zu entnehmen: Im September 1948 wurde das Schweizerische Institut für Hauswirtschaft (SIH) in Zürich als Verein nach den Artikeln 60 bis 79 des Zivilgesetzbuches gegründet. Gemäß seinen Statuten bezweckt das Institut die Förderung der rationellen Haushaltsführung, die zweckmäßige Technisierung der privaten und bäuerlichen Haushaltungen und der Großbetriebe sowie die Hebung des Hausfrauenberufes. Der Verein umfaßte zu Beginn des Jahres 1953 rund 29 hauswirtschaftlich interessierte Gruppen unseres Landes und 20 Förderer. Da dem Institut nur verhältnismäßig bescheidene Mittel zur Verfügung stehen, sah es sich für den Anfang gezwungen, seine Tätigkeit vor allem in einer Richtung aufzunehmen, die gewisse Einkünfte gewährleistet, näm-

lich die Prüfung von hauswirtschaftlichen Artikeln. Auf diesem Gebiet war bereits durch die Prüfstelle des Verbandes Schweizerischer Hausfrauenvereine eine ähnliche Vorarbeit geleistet worden, da dies auf rein praktischer Grundlage schon während vieler Jahre Prüfungen durchgeführt hatte. Sie wurden dem Institut angegliedert und gaben damit ihre Eigenexistenz auf.

Seit Januar 1951 veröffentlicht der Verein ein vierteljährlich erscheinendes Bulletin «Hauswirtschaft». In ihm wird über die Arbeit der Institution berichtet, über weitere hauswirtschaftliche Themen aus in- und ausländischen Quellen orientiert, und es werden Prüfungsberichte veröffentlicht. Im Januar/Februar 1952 konnte die Liegenschaft Nelkenstraße 17, Zürich 6, mit Vorkaufsrecht mietweise übernommen werden. Damit erhielt das Institut die notwendigen praktischen Arbeitsräume. Weitere wohnliche Räume wurden